TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BĐ, TỈNH BT**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **19** /2024/DS-ST
Ngày: 29/03/2024.
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BĐ, TỈNH BT

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Tường Bích.

+ Ông Đặng Hoàng Mích.

- ***Thư ký phiên Tòa:*** Ông Bùi Thái Dương – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Lanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 03 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2023/TLST – DS ngày 18 tháng 07 năm 2023. Về việc " *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 30/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Dương Thế V**, sinh năm 1976 (Có mặt)
Địa chỉ: Số 202/AT, ấp An Th, xã An B T, huyện Ba T, tỉnh BT.
- *Bị đơn:*
1/ Ông **Dương Văn B**, sinh năm 1986 (Vắng mặt);
2/ Bà **Trương Thị Mỹ L**, sinh năm 1984(Vắng mặt);
Địa chỉ: ấp Thới Lợi 1, xã ThTh, huyện BĐ, tỉnh BT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2023 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Dương Thế V trình bày nội dung việc kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:*

Vào ngày 17/08/2022 vợ chồng ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L cùng ông thỏa thuận với nội dung sau: Vợ chồng ông B và bà L chuyển nhượng cho

ông thửa đất mang số 1913 tờ bản đồ số 2 (số liệu củ) theo số liệu mới là thửa 512 tờ bản đồ số 13 tọa lạc xã ThTh, hai bên thỏa thuận giá bán thửa đất trên là 315.000.000 đồng. Khi thực hiện giao dịch thì ông B đã làm Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 thì ông đã giao cho vợ chông ông B đủ số tiền cọc là 50 triệu đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận " Sau khi hợp đồng được ký kết, nếu bên A không bán cho bên B thì phải bồi thường gấp 2 lần bên B đã đặt cọc là 100 triệu đồng". Trong thời gian qua vợ chồng ông B, bà L không liên lạc gì với ông, ông có xuống gặp vợ chồng ông B, bà L thì vợ chồng ông nói là ông đã làm bể hợp đồng nên mất cọc và không ký bán nữa.

Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu vợ chồng ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L phải hoàn trả cho ông số tiền đã đặt cọc là 50 triệu đồng; yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên đã xác lập đề ngày 17/8/2022. Ông không yêu cầu phạt cọc như đơn khởi kiện đã nêu.

* Quá trình Tòa án thụ lý vụ án, đã tiến hành các thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn thì bị đơn đều từ chối nhận, nên Tòa án không thu thập được lời khai của bị đơn.

Tuy nhiên, vào ngày 09 tháng 11 năm 2023 Tòa án đã tiến hành đến nhà của bị đơn để lấy lời khai (bl 56) thì bị đơn khai với nội dung như sau:

Ông B, bà L thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 với ông Dương Văn Vinh, thừa nhận chữ ký tên, dấu vân tay là do vợ chồng ông tự nguyện thực hiện, không bị ép buộc. Tuy nhiên, sau khi Tòa án tiến hành lập biên bản thì ông B, bà L không ký tên vào biên bản với sự chứng kiến của cán bộ xã ThTh.

**** Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện BĐ, tỉnh BT tham gia phiên Tòa phát biểu ý kiến:***

- *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Thẩm phán được phân công thụ lý xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là đúng quan hệ tranh chấp. Quan hệ pháp luật này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện BĐ theo qui định tại Điều 28, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về: xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, tổ chức phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải giữa các đương sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo qui định tại Điều 220 BLTTDS năm 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà:*

Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghiã vụ cuả mình được quy định tại các điều 70, 71, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án, nhận thấy:

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với ông Dương Văn B. Đồng thời yêu cầu ông B và bà L trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Ông B và bà L thừa nhận hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Về hình thức hợp đồng:

Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung hợp đồng và quá trình thực hiện hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 giữa anh Vinh và anh B thỏa thuận về việc anh B sẽ chuyển nhượng cho anh Vinh thửa đất số 1913 tờ bản đồ số 2 tại xã ThTh, huyện BĐ, tỉnh BT (số liệu mới: thửa 512 tờ bản đồ số 13). Hợp đồng không thỏa thuận thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, anh Vinh cho rằng anh B không thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị hủy bỏ hợp đồng và phạt cọc.

Tuy hợp đồng không thể hiện thời gian thực hiện nhưng đã hơn 17 tháng hiện tại anh B không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Anh Vinh cũng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời, Tòa án đã thông báo việc khởi kiện của anh Vinh nhưng anh B không có ý phản đối. Đây là tình không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố Tụng dân sự. Do đó yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của anh Vinh là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, VKSND huyện BĐ đề nghị HĐXX:

Căn cứ Điều 328, 425 và 427 Bộ luật Dân sự:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa anh Dương Thế V và anh Dương Văn B lập ngày 17/8/2022 hủy bỏ. Anh B và chị L liên đới trả cho trả cho anh Vinh số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng:*

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Ngày 17/8/2022 giữa ông Dương Thế V và bị đơn Dương Văn B, Trương Thị Mỹ L có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Nay ông Dương Thế V khởi kiện yêu cầu ông B, bà L hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 và trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Dương Văn B, Trương Thị Mỹ L có đăng ký thường trú và đang sinh sống tại ấp Thới Lợi 1, xã ThTh, huyện BĐ, tỉnh BT. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BĐ.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Dương Văn B, bà Trương Thị Mỹ L đã được Tòa án triệu tập hợp L lần thứ hai để xét xử, nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung:*

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022.

Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp, nhận thấy:

Tại Biên bản làm việc ngày 09/11/2023 (bl 56) thì ông Dương Văn B, bà Trương Thị Mỹ L thừa nhận đã ký tên, đã điểm chỉ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết mà nguyên đơn không phải chứng minh. Qua tình tiết trên có cơ sở xác định sự kiện pháp lý, đó là vào ngày 17/8/2022 giữa ông Dương Văn Vinh với vợ chồng ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L có xác lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/8/2022. Theo đó, ông B và bà L đã có nhận tiền cọc do ông Vinh giao là 50 triệu đồng.

Xét về lý do mà ông Vinh đòi bị đơn phải trả lại số tiền cọc theo nguyên đơn trình bày: Sau khi xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2022 thì bị đơn không liên lạc gì với ông. Ông đã trực tiếp gặp vợ chồng ông B, bà L để thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1913 tờ bản đồ số 2 xã ThTh do ông Dương Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện mà còn nói rằng do ông bể hợp đồng nên không trả lại tiền đặt cọc cũng không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông.

Hội đồng xét xử, nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/8/2022 được 02 bên thiết lập trên tinh thần tự nguyện, có chữ ký và điểm chỉ của 02 bên đầy đủ, được

cả 02 bên thừa nhận. Nay ông B, bà L đã nhận đủ tiền cọc nhưng vẫn chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thửa đất mang số 1913 tờ bản đồ số 2 xả ThTh cho ông Dương Thế V mà không nêu rõ lý do và hơn nữa bị đơn đã từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối không thực hiện quyền, nghĩa vụ của đương sự được quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự và quang trọng là bị đơn cũng đã từ bỏ quyền " Cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích của mình", nên theo thỏa thuận trong Hợp đồng mà hai bên đã ký kết thì buộc ông B, bà L phải hoàn trả tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng là đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa, ghi nhận sự tự nguyện nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải phát cọc.

[6]. Đối với lời trình bày của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện BĐ về quan điểm giải quyết vụ án, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và L phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí của số tiền 50.000.000 đồng là: 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, 425, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn Vinh đối với ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

2. Buộc vợ chồng ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ trả cho anh Dương Thế V số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Thế V không yêu cầu phạt cọc.

4. Hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập bởi ông Dương Văn Vinh đối với ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L đề ngày 17/8/2022.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L phải chịu án phí số tiền là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Ông Dương Thế V được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0007364 ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh BT.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ông Dương Thế V có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Dương Văn B và bà Trương Thị Mỹ L vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp L theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BT (phòng KTNV và THA);
- VKSND huyện BĐ;
- Chi cục THADS huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị Loan

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Khắc Đoàn Cương – Nguyễn Thị Mỹ Hạnh Trần Thị Mỹ Duyên